Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2016–2017

29 659 Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 145

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 10 oktober 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 8 april 2016 inzake validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht (Kamerstuk 29 659, nr. 143).
De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 6 oktober 2016.
Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-29659-145
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

Inleiding

De door de Kamer gestelde vragen gaan enerzijds in op de validatie van de waarderingsmethode van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), anderzijds hebben zij een technisch karakter. Zoals ik in eerdere beantwoording van vragen heb aangegeven is voor mij het toetspunt of de uiteindelijke prijsvorming redelijk en marktconform is. Ik heb mij richting uw Kamer bereid getoond om de waarderingsmethode van het RVB te laten valideren door een wetenschappelijk instituut en aangegeven u over het vervolg te informeren. Het rapport van deze hoogleraren, die niet eerder betrokken zijn geweest bij het dossier erfpacht Waddeneilanden, bevestigt dat de waarderingsmethode van het RVB marktconform en redelijk en billijk is. Met mijn brief van 8 april jl. heb ik u het rapport toegezonden en mijn oordeel uitgesproken over de validatiemethode, gegeven mijn verantwoordelijkheid voor de wettelijke prijstoets. Met het rapport ben ik bevestigd in de juistheid van de waarderingsmethode van het RVB, die leidt tot marktconforme prijzen en die voorkomt dat een specifieke groep wordt bevoordeeld bij verkopen van onroerend goed van de Nederlandse Staat. In dit verband merk ik nog op dat Staatsbosbeheer de afgelopen periode 7 erfpachtpercelen heeft verkocht en geleverd aan haar erfpachters tegen een prijs die door het RVB was goedgekeurd. Met enkele andere erfpachters heeft Staatsbosbeheer inmiddels een koopovereenkomst gesloten; binnenkort zullen deze erfpachtpercelen worden geleverd.

1.
Waarom is niet een validatie in de volle breedte (dat wil zeggen alle knoppen of keuzes die gemaakt kunnen worden in de systematiek) uitgevoerd? Bent u bereid dat alsnog te doen? Zo nee, waarom niet?

De validatie heeft betrekking op de door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gebruikte methode en op de redelijkheid van de specifieke invulling van die methode door het RVB (zie rapport, onder 2. Aanpak, pag.5). Daarmee zijn de «knoppen en keuzes» ook beoordeeld en is de validatie in de volle breedte uitgevoerd.

2.
Waarom is er vooral gekeken naar marktconformiteit, en niet ook gekeken naar redelijkheid en billijkheid, hetgeen ook aspecten waren die de Tweede Kamer belangrijk vindt?

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 1 heeft de validatie betrekking op de door het RVB gebruikte waarderingsmethode en op de redelijkheid van de specifieke invulling van die methode door het RVB. De waarderingsmethode is een middel om de marktconforme prijstoets uit te voeren.
In de conclusie in het rapport (pag. 16) valt te lezen dat er sprake is van redelijkheid en billijkheid ten aanzien van de 50/50 verdeling (van de totale waarde depreciatie) tussen eigenaar en erfpachter. Tenslotte wijs ik u op mijn brief van 28 september 2015 (Kamerstuk 29 659, nr. 141) waarin een overzicht is opgenomen van gerealiseerde marktprijzen in relatie tot de uitkomsten van de RVB waarderingsmethode. Hieruit blijkt dat de uitkomsten van de waarderingsmethode iets onder de marktprijzen liggen.

3.
Waarom is niet gekeken naar de marktconformiteit, redelijkheid en billijkheid van de depreciatie van 25%, en wordt hier verwezen naar de «Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012», terwijl hierover discussie is en elders ook wordt gewerkt met bijvoorbeeld

40% depreciatie? Bent u bereid dat alsnog te doen (inclusief een onderbouwing)? Zo nee, waarom niet?

Zie het antwoord op vraag 2. Tevens verwijs ik u naar mijn antwoord van 28 september 2015 op de vragen 1 t/m 8 van uw Commissie van 11 juni 2015 (Kamerstuk 29 659, nr. 141).

4.
Kunnen concrete voorbeelden worden genoemd van situaties waarbij de depreciatie wordt gehalveerd?

Bij de 79 percelen op Terschelling die Staatsbosbeheer (SBB) ter toetsing heeft voorgelegd aan RVB, is de depreciatie van 12,5% (een 50/50 verdeling van 25%) gehanteerd.

5.
Waarom is er alleen gekeken naar de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal en niet naar het feit of het moet gaan om de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal of de marktwaarde? Bent u bereid dat alsnog te doen? Zo nee, waarom niet?

Aangezien opstallen niet kunnen worden verkocht zonder ondergrond of een gebruiksrecht op de ondergrond, bestaat er geen marktwaarde specifiek voor de opstal. De berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde is de geëigende methode om een afzonderlijk waarde aan de opstal toe te kennen.

6.
Waarom komen er in een rapport weinig tot geen verwijzingen naar literatuur, onderzoeken, verkopen in de praktijk en jurisprudentie voor (maar wordt alleen volstaan met «sluit aan bij wat in de markt gebruikelijk is»)? Kan dit alsnog gebeuren? Zo nee, waarom niet? Waar zijn de uitspraken op gebaseerd waarom het «in de markt gebruikelijk» en/of «redelijk en billijk» is? Kan worden toegelicht waarom het marktconform, redelijk en billijk is?

De validatie en gedane uitspraken zijn gebaseerd op de wetenschappelijke expertise van beide hoogleraren.

7.
Hoe is de keuze van de twee hoogleraren bepaald? Wat is hun betrokkenheid bij andere processen of procedures van erfpacht?

De keuze voor beide hoogleraren is bepaald door voornoemde expertise en hun onafhankelijke positie ten aanzien van erfpacht. Daarbij benadruk ik dat beide hoogleraren van verschillende universiteiten afkomstig zijn zodat kennis breed toegankelijk is ten behoeve van de validatie. Beide hoogleraren zijn niet eerder door het RVB ingeschakeld.

8.
Hoe is invulling gegeven aan het verzoek van de Tweede Kamer (procedurevergadering van de commissie voor Wonen en Rijksdienst d.d. 8 december 2015) om de Tweede Kamer met enige regelmaat op de hoogte te houden van de gang van zaken met betrekking tot dit dossier?

Op verzoek van en ingegeven mijn toezegging van 24 november 2015 (Kamerstuk 29 659, nr. 142) aan uw Kamer heb ik opdracht gegeven tot de validatie van de waarderingsmethode RVB. Gedurende het onderzoek en gegeven het ontbreken van overige ontwikkelingen was er geen reden om uw Kamer nader te informeren. Nadat het rapport aan mij was uitgebracht

heb ik dit op 8 april jl. (Kamerstuk 29 659, nr. 143) naar uw Kamer gestuurd.

9.
Kunt u het heikele punt van de gekozen depreciatie voor bloot eigendom nog een keer goed uitleggen?

Ten aanzien van de depreciatie als zodanig geldt het volgende. Bij verkoop aan de zittende erfpachter worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en wordt de tijdens de looptijd van de erfpacht toegepaste depreciatie van 25% teniet gedaan. De erfpachter realiseert hierdoor een economische waardecreatie. Een verdeling van 50/50 (van de totale waarde depreciatie) is een verdeelsleutel tussen eigenaar en erfpachter die voldoet aan de redelijkheid en billijkheid.
Naar aanleiding van het voorgaande wordt bij dergelijke verkopen dan ook veelal een depreciatie toegepast van 12,5%.
Mocht het door u genoemde punt betrekking hebben op de hoogte van de depreciatie verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 2 en de verwijzing bij vraag 3.

10.
Voor Vlieland, waar de erfpachters van Staatsbosbeheer drie beheerstichtingen zijn die de grond op hun beurt verpachten aan de eigenaren van de huisjes, geldt de vraag of er alleen met de huidige pachters onderhandeld wordt. Deelt u de mening dat het voor natuurbeheer en bestuurbaarheid op Vlieland wenselijk is dat de gronden in gezamenlijk beheer blijven bij de 3 erfpachters?

Op Vlieland heeft Staatsbosbeheer de gronden op drie recreatiecomplexen aan drie beheerstichtingen in erfpacht gegeven. Deze stichtingen hebben de gronden vervolgens in ondererfpacht uitgegeven. Staatsbosbeheer is met contracthouders van het erfpachtrecht – de beheerstichtingen – in gesprek over de koop- en erfpachtaanbiedingen. Deze gesprekken zijn nog gaande. Wanneer deze gesprekken niet tot koop leiden, zal Staatsbosbeheer, indien zij dit wensen, een koopaanbieding doen aan de individuele eigenaren van de recreatiewoningen (de ondererfpachters). Dit is in lijn met de door uw Kamer aangenomen motie-Atsma (Kamerstuk 29 659, nr. 58) en de parlementaire discussie over het verkopen van erfpachtpercelen door Staatsbosbeheer.
Het is niet aan mij om een oordeel uit te spreken over de wenselijkheid van het in gezamenlijk beheer blijven van de gronden. Dit past ook niet bij de wens van uw Kamer om erfpachtpercelen te koop aan te bieden aan individuele (onder)erfpachters. Het is na verkoop aan de nieuwe eigenaren om al dan niet nadere afspraken te maken over het beheer.

11.
Krijgen de erfpachters, als ze er niet voor kiezen om de grond te kopen, de ruimte om met Staatsbosbeheer te onderhandelen over voortzetting van de erfpacht?

12.
Welke ruimte is er om te onderhandelen over condities voor een nieuwe erfpacht? Biedt Staatsbosbeheer de mogelijkheid van een eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord op de vragen 11 en 12:
Erfpachters krijgen een koopaanbieding op basis van de door het RVB getoetste verkoopprijzen, maar kunnen er ook voor kiezen erfpachter te blijven. In dat laatste geval kan de erfpachter er voor kiezen om het huidige contract (mits dat inmiddels niet is afgelopen) voort te zetten of

om over te stappen naar een nieuw erfpachtcontract gebaseerd op de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2015. Landelijk geldt een generieke ingroeiregeling. Voor de Wadden geldt een specifieke matigingsregeling, waarover de toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de Kamer in 2011 heeft geïnformeerd (Kamerstuk 29 659, nr. 77).

13.
Waarom heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) het moment van de opdrachtverstrekking tot validatie, de opdrachtomschrijving en de keuze van het wetenschappelijk instituut geheim gehouden?

In mijn antwoord op 28 september 2015 heb ik aangegeven dat ik bereid was om de waarderingsmethode RVB te laten valideren. In mijn antwoord op 24 november 2015 heb ik u mijn aanpak geschetst. Gegeven mijn verantwoordelijkheid voor de wettelijke taak van de prijstoets heb ik eerst zelf een oordeel moeten vormen over het validatierapport. Uw Kamer heb ik daarna geïnformeerd over het rapport en mijn oordeel hierover.

14.
Is de waardebepaling door het RVB wel correct nu het RVB de waardebepaling door Staatsbosbeheer in mei 2015 ingediend en gebaseerd op taxaties door het bureau Wiberg, heeft afgewezen zonder hiervoor een onderbouwing te geven?

Bij verkopen van onroerende zaken door Staatsbosbeheer dient de verkoopwaarde getoetst te worden door het RVB. Het betreft hier slechts een toetsing op de marktconformiteit van de verkoopwaarde en geen hertaxatie met de benodigde motivering.

15.
Klopt het dat het RVB Staatsbosbeheer in oktober 2015 gedwongen heeft de taxaties Wiberg met 15% te verhogen zonder dat dit gebaseerd is op nadere onderbouwing?

Nee, het RVB heeft Staatsbosbeheer in oktober 2015 niet gedwongen de taxaties van Wiberg met 15% te verhogen. Het RVB heeft wel op basis van de waarderingsmethode aangegeven dat het initiële voorstel van SBB niet aan de vereisten voldeed.

16.
Is de validatie bruikbaar nu de aangestelde hoogleraren zich niet baseren op openbare bronnen waardoor het oordeel van hen niet objectief en niet (wetenschappelijk) toetsbaar is?

De hoogleraren hebben toegang gehad tot alle door hun gewenste bronnen. Daarmee hebben ze de validatie ongehinderd kunnen uitvoeren.

17.
Wat vindt u van de kritiek dat de aangestelde hoogleraren niet bekend staan als materiedeskundig en dat de uitkomst van de validatie daarmee een vals bewijs van gelijkhebberij door het RVB is?

De kritiek dat beide hoogleraren niet bekend staan als materiedeskundig herken ik niet. Beide hoogleraren zijn juist gekozen vanwege hun expertise waarbij nadrukkelijk gekozen is voor twee hoogleraren van verschillende universiteiten om de validatie zo onafhankelijk mogelijk te laten plaatsvinden. Zie ook mijn antwoord op vraag 7.

18.
Is er wel sprake van validatie, nu de hoogleraren vooral een oordeel hebben uitgesproken (met vijf aanbevelingen voor verbetering)?

Het doel van de validatie is juist een onafhankelijk oordeel te verkrijgen over de door het RVB gehanteerde waarderingsmethode en de gehanteerde uitgangspunten en aannames. Dat oordeel is zoals gevraagd gegeven waarbij inderdaad enkele aanbevelingen voor verbeteringen zijn opgenomen.

19.
Waarom moesten SBB en vertegenwoordigers van erfpachters te Texel, Vlieland en Terschelling zo lang wachten op een oordeel over proeftaxaties terwijl men dit binnen twee weken had kunnen afhandelen?

Waar de termijn van twee weken op is gebaseerd is mij niet bekend. Nadat het RVB op basis van de waarderingsmethode een oordeel had gegeven over de proeftaxaties, werd SBB hiervan in kennis gesteld. Omdat alle 15 objecten van de proeftaxaties afzonderlijk zijn beoordeeld heeft het RVB 21 weken na de ontvangst van de proeftaxaties van SBB, SBB in kennis kunnen stellen van de uitkomsten.

20.
Kan het RVB rapport «Toets waarde bloot eigendom SBB, 9 april 2014 van Jonge, J.A. de en L. Hoving» worden verstrekt?

Genoemd rapport gaat gedetailleerd in op actuele marktgevoelige informatie en is daarmee commercieel vertrouwelijk[1]. Daarnaast bevat het rapport op individuele personen herleidbare privacy-gevoelige informatie. Uiteraard kunnen Kamerleden hier vertrouwelijk kennis van nemen.

21.
Vindt u dat het advies Groothuis/Zevenbergen integraal wordt uitgevoerd met daarin het recht op koop van het bloot eigendom, tegen de marktwaarde van het bloot eigendom?

Ja. Het advies van de commissie om erfpachtpercelen van Staatsbosbeheer te koop aan te bieden aan zittende erfpachters, wordt uitgevoerd. In de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer is vastgelegd dat op alle beoogde verkopen door Staatsbosbeheer een prijstoets wordt uitgevoerd, waarbij wordt getoetst op marktconformiteit. Dat geldt dus ook voor de betreffende erfpachtpercelen op de Wadden.

22.
Wat is uw reactie op de brief van Vereniging Terschellinger Erfpachters m.b.t. de validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht d.d. 8 april 2016? Kunt u hierbij onder andere ingaan op de bewering dat het rapport ondoorzichtig en niet-onafhankelijk is?

De Vereniging Terschellinger Erfpachters is direct belanghebbende bij een mogelijke transactie met SBB en heeft er belang bij om de waardering en de mogelijke prijs zo laag mogelijk te krijgen. Het RVB is belast met de uitvoering van de prijstoets op de beoogde verkopen door Staatsbosbeheer (zie het antwoord op vraag 21). Het is daarom belangrijk marktconformiteit te waarborgen bij de waarderingsmethode. Uit de validatie van de RVB waarderingsmethode blijkt dat de methode daartoe voldoet.

[1] Ter vertrouwelijke inzage gelegd, alleen voor de leden, bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

Tevens verwijs ik naar mijn brief van 8 april jl. aan uw Kamer met mijn oordeel over het rapport.

23.
Wat is uw reactie op de brief van Jager Vastgoedconsultant n.a.v. uw brief betreffende validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht d.d. 8 april 2016. Kunt u hierbij onder andere ingaan op de bewering dat het rapport bewijsbaar ondeugdelijk is?

Jager Vastgoedconsultant heeft eerder opgetreden namens erfpachters die direct belanghebbend zijn bij een mogelijke transactie en belang hebben om de waardering en de mogelijke prijs zo laag mogelijk te krijgen. De RVB waarderingsmethode heeft marktconformiteit tot doel. Uit de validatie blijkt dat de waarderingsmethode aan dit doel voldoet. Tevens verwijs ik naar mijn brief van 8 april jl. aan uw Kamer met mijn oordeel over het genoemde rapport.

24.
Wat is uw visie op het tijdpad met betrekking tot de Validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht?

Zie antwoord op vraag 8.